

Merkblatt für Wohnimmobilienverwalter

1. Zum Berufsbild des Wohnimmobilienverwalters

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einer Eigentumswohnanlage ist Aufgabe aller Wohnungseigentümer. Sie kann auf einen professionellen Wohnimmobilienverwalter (Hausverwalter) übertragen werden. Dessen Aufgabe ist es, alle Tätigkeiten auszuüben, die zur ordentlichen Verwaltung einer Liegenschaft notwendig und zweckmäßig sind. Dies umfasst kaufmännische, technische, rechtliche und organisatorische Tätigkeiten.

Beispiele hierfür sind:

- Hausbegehungen und Kontrollen der Immobilie / Zustandsaufnahmen
- Organisation und Durchführung der Eigentümerversammlung, einschließlich Terminabstimmung, Tagesordnung, Protokoll
- Korrespondenz / Kontakt mit Mietern, Behörden, Handwerkern und Hauswarten
- Rechtliche Vertretung der Eigentümergemeinschaft
- Erstellung und Prüfung von Wirtschaftsplänen, Liegenschaftsbuchhaltung inklusive Zahlung von Rechnungen und Mahnwesen
- Kontrolle / Abschlüsse / Überwachung von Service-Abonnements
- Erstellen von Nebenkostenabrechnungen
- Verwaltung von Giro-, Festgeld- und Sparkonten
- Aufstellung und Einhaltung der Hausordnung
- Beschwerdemanagement

2. Erlaubnispflicht seit 1. August 2018

Sie möchten die oben beschriebenen Tätigkeiten ausüben und sich als Wohnimmobilienverwalter selbstständig machen? Dann benötigen Sie neben der Gewerbeanzeige nach § 14 der Gewerbeordnung (GewO) seit dem 1. August 2018 auch eine spezielle Erlaubnis: Der Gesetzgeber hat den § 34c GewO erweitert und mit dem § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 GewO Anforderungen an den Wohnimmobilienverwalter aufgestellt.

Die neue Erlaubnispflicht umfasst künftig neben der Wohnungseigentums- auch die Mietwohnungsverwaltung. Der Gesetzestext spricht davon, dass einer Erlaubnis bedarf, wer gewerbsmäßig „das gemeinschaftliche Eigentum von Wohnungseigentümern im Sinne des § 1 Abs. 2, 3, 5 und 6 des Wohnungseigentumsgesetzes oder für Dritte Mietverhältnisse über Wohnräume im Sinne des § 594 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verwaltet (Wohnimmobilienverwalter)“.

Da die Erlaubnispflicht am 1. August 2018 in Kraft getreten ist, bedeutet das für alle, die ab diesem Zeitpunkt ihre Tätigkeit als Wohnimmobilienverwalter neu aufnehmen möchten, dies erst nach Erhalt der Erlaubnis können. Etwas anderes gilt hingegen für Wohnimmobilienverwalter, die bereits vor dem 1. August 2018 Wohnimmobilien verwaltet haben und die Tätigkeit weiterhin ausüben möchten. Für all diejenigen besteht eine Übergangsfrist bis zum 1. März 2019. Spätestens jedoch bis zum 1. März 2019 müssen auch diese Verwalter die neue Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nr. 4 GewO beantragt haben, um weiterhin tätig sein zu können.

Bitte beachten Sie:

Sollten Sie als Wohnimmobilienverwalter auch Verträge über die von Ihnen verwalteten Wohnräume oder über Wohnräume außerhalb Ihres Wohnungsbestandes vermitteln, so unterliegen Sie (bereits jetzt!) der Erlaubnispflicht für Immobilienmakler nach § 34c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO.

3. Zuständige Erlaubnisbehörden

Ab dem 1. März 2019 wurde die Zuständigkeit auf die IHKs in Baden-Württemberg übertragen. Zuvor waren hier die unteren Verwaltungsbehörden zuständig. Auf Landkreisebene waren dies die Landratsämter und für die kreisfreien Städte die Ordnungsämter.

4. Erlaubnisvoraussetzungen

Neben Ihrem Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis als Wohnimmobilienverwalter prüfen die zuständigen Erlaubnisbehörden, ob Sie die erforderliche Zuverlässigkeit (im Sinne der Gewerbeordnung) besitzen, um die gewerbliche Tätigkeit auszuüben. Darüber hinaus wird geprüft, ob geordnete Vermögensverhältnisse vorliegen.

Bestehen Zweifel an der Zuverlässigkeit oder den geordneten Vermögensverhältnissen des Antragsstellers oder einer mit der Leitung des Betriebes beauftragten Person, ist die Erlaubnis zu versagen. Gleiches gilt auch für eine Person, die mit der Leitung einer Zweigniederlassung beauftragt ist.

Für Wohnimmobilienverwalter wird mit der Neuerung zudem die Pflicht einer Berufshaftpflichtversicherung (Vermögensschadenhaftpflichtversicherung) eingeführt. Diese muss mit einem im Inland zum Geschäftsbetrieb zugelassenen Versicherungsunternehmen abgeschlossen werden. Die Mindestversicherungssumme beträgt 500.000 € für jeden Versicherungsfall und 1.000.000 € für alle Versicherungsfälle eines Jahres. Die Regelungen zu den Versicherungsvoraussetzungen ergeben sich aus §§ 15, 15a der ab 1. August geltenden Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

Um den Behörden die Prüfung Ihres Antrages zu ermöglichen, sind diesem in der Regel folgende Unterlagen beizufügen:

- Führungszeugnis zur Vorlage bei einer Behörde (Belegart OB)
- Auszug aus dem Gewerbezentralregister zur Vorlage bei einer Behörde (Belegart 9)
- Bescheinigung in Steuersachen (zu beantragen beim Finanzamt)
- Auskunft aus dem Schuldnerverzeichnis (www.vollstreckungsportal.de)
- Auskunft, dass kein Insolvenzverfahren anhängig ist und keines mangels Masse abgewiesen wurde (zu beantragen beim Amtsgericht (Insolvenzgericht))
- Nachweis über den Bestand einer Berufshaftpflichtversicherung zur Vorlage bei der zuständigen Erlaubnisbehörde (bitte reichen Sie keine Policen oder Beitragsrechnungen ein).

5. Weiterbildungsverpflichtung

Entgegen des ursprünglichen Sachkundenachweises hat sich der Gesetzgeber für eine gesetzlich geregelte Weiterbildungspflicht entschieden. Gewerbetreibende mit einer Erlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 (Wohnimmobilienverwalter) und § 34c Abs. 1 Nr. 1 (Immobilienverwalter) müssen sich jeweils im Umfang von 20 Stunden innerhalb von drei Jahren weiterbilden. Grundsätzlich trifft die Pflicht auch alle gesetzlichen Vertreter einer juristischen Person und mitwirkende Beschäftigte, die unmittelbar erlaubnispflichtige Tätigkeiten ausüben. Juristische Personen können die Weiterbildungspflicht an beschäftigte „Aufsichtspersonen“ delegieren.

Die Weiterbildung kann in Präsenzform, in einem begleiteten Selbststudium oder durch betriebsinterne Maßnahmen des Gewerbetreibenden durchgeführt werden. Der jeweilige Anbieter muss sicherstellen, dass die in Anlage 2 der Makler- und Bauträgerverordnung festgelegten Anforderungen an die Weiterbildung erfüllt werden.

Eine Pflicht zur Vorlage der Weiterbildungsnachweise gegenüber der zuständigen Behörde besteht nicht. Die Behörde kann jedoch gegenüber dem Gewerbetreibenden anordnen, eine Erklärung zur Pflichterfüllung nach dem Muster laut Anlage 3 der Verordnung abzugeben.

Bitte beachten Sie:

Der Erwerb eines Ausbildungsabschlusses als Immobilienkaufmann /-frau oder eines Weiterbildungsabschlusses als Geprüfter Immobilienfachwirt gilt als Weiterbildung gem. § 15b Abs. 1 MaBV. Sofern Sie oder/und Ihre weiterbildungspflichtigen Angestellten im Besitz eines solchen Abschlusses sind, beginnt die Pflicht zur Weiterbildung drei Jahre nach Erwerb des Ausbildungs- oder Weiterbildungsabschlusses.

6. Berufspflichten für Wohnimmobilienverwalter

Für Sie als Wohnimmobilienverwalter gilt zum 1. August die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) in ihrer dann überarbeiteten Form. Wie etwa die Immobilienmakler oder Darlehensvermittler unterliegen Sie dann den dort geregelten, besonderen Berufspflichten (etwa Informations- und Anzeigepflichten).

Die Abgabe eines Prüfberichts oder einer Negativerklärung im Sinne des § 16MaBV entfällt. Aus besonderem Anlass kann die zuständige Behörde jedoch eine außerordentliche Prüfung anordnen.